

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – CASA "4", RESIDENCIAL VISTA VERDE,

LOCALIZADA NO DISTRITO DE ITAQUERA – SÃO PAULO/SP

MARCELE ARIANE PAULINO LEITE GARCIA, Leiloeira Oficial - JUCESP nº 1402, autorizada por **OPEA SECURITIZADORA S/A**, com sede nesta Capital, na Rua Girassol, 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP: 05433-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.773.542/0001-22, faz saber que, após a consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997, e nos termos do artigo 27 da referida Lei, realizará o leilão na modalidade exclusivamente ONLINE do imóvel a seguir descrito neste Edital. **Praças:** Data da 1ª Praça: terá início em 27/07/2026 às 16:00 horas, encerrando-se em 31/07/2026 às 16:00 horas, caso os lances ofertados não atinjam o valor da 1ª praça, a praça, agora denominada 2ª praça, seguirá sem interrupção até às 16:00 horas do dia 17/08/2026 (2ª Praça), pelo valor mínimo designado para a 2ª praça conforme determina a Lei e a Escritura. **Devedores Fiduciante:** **SERGIO ROCHA PIMENTA (CPF/MF 166.553.338-22) E MIRIAM DANTAS SOUZA PIMENTA (CPF/MF 269.520.468-01).** **Do Bem Em Leilão:** **MATRÍCULA Nº 209.426 DO 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, que assim descreve o **IMÓVEL:** A Unidade Autônoma designada **CASA "4"**, integrante do condomínio denominado **"RESIDENCIAL VISTA VERDE"**, situado na Avenida Dr. Francisco Munhoz Filho, nº 1.537, na Cidade Lider - **DISTRITO DE ITAQUERA**, contendo uma área privativa construída de 93,12m²; uma área de terreno comum de 2,14m²; uma área de terreno ocupada pela projeção da edificação de 46,38m²; uma área de terreno de utilização exclusiva (jardim, quintal e garagem) de 46,490m²; perfazendo uma área de terreno total de 95,010m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 16,103% do todo. **CADASTRO MUNICIPAL:** nº 145.064.0021-5. **Lance Mínimo em 1ª Praça: R\$549.592,04. Lance Mínimo em 2ª Praça: R\$295.647,40. Ônus, Gravames e Outras Informações:** Não constam na matrícula obtida em 15/06/2026. Consta a consolidação de propriedade, conforme AV-11 da matrícula nº 209.426 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. Em 2ª Praça o lance mínimo será equivalente ou maior à respectiva dívida atualizada, nela incluídas as despesas e encargos previstos na Lei e Escritura, apuradas e atualizadas até a data do leilão, incluindo-se, mas não limitando-se a prêmios de seguro, os encargos legais, tributos, encargos contratuais, emolumentos, despesas de cobrança e intimação, IPTU apurado até maio de 2026, ITBI e despesas à realização do público leilão como a publicidade do presente Edital, podendo ser atualizadas até a data da realização do leilão. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel está identificado como unidade autônoma integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL VISTA VERDE". Não obstante a existência de registro de instituição condominial na matrícula anterior (nº 35.488), não foi possível verificar informações atualizadas sobre a constituição definitiva deste condomínio ou a existência de contribuições mensais de manutenção/condomínio. Caso existam tais obrigações, estas ficarão sob inteira responsabilidade do arrematante. Cumpre ao interessado buscar eventuais débitos e restrições sobre o imóvel não previstos neste edital, os quais são de responsabilidade do arrematante o pagamento. **Forma de pagamento:** A venda será realizada à vista, observado o direito de preferência do Devedor Fiduciante (Art.27, Parágrafo 2-B, Lei 951497), o qual, se manifestado e exercido, importará na aplicação do quanto previsto neste Edital, na Escritura e na Lei 9.514/97, acrescendo-se a

comissão de 5% da leiloeira e com as devidas atualizações necessárias nos termos da Escritura e nos prazos legais dispostos em Lei. **Condições Gerais:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.bcoleiloes.com.br e se habilitar antes do início do leilão com antecedência para verificação da documentação do interessado participante. Os lances online e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos no site e Edital e concorrerão em igualdade de condições. A eventual desocupação do imóvel é de responsabilidade do arrematante. São ainda de responsabilidade do arrematante todas as despesas de qualquer natureza relacionados ao imóvel e a sua aquisição em leilão, como, mas não se limitando ao pagamento de comissão do Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance e, no ato da arrematação, despesas com Escritura Pública ou Particular, Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), eventual foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, IPTU, débitos e contribuições condominiais, débitos *propter rem*, débitos com a Associação dos Moradores e demais que venham a recair no imóvel e sobre a aquisição. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram e sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações extrajudiciais eletrônicas e vistoriar o bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características ou estado de conservação. No caso de haver decisão liminar que suspenda a arrematação, a venda estará suspensa do ponto em que parou, não sendo possível desfazimento do negócio ou devolução de valores até que haja a decisão definitiva. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, inclusive após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão da leiloeira, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores da respectiva praça até o momento da desistência, e 5% referente à comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato, sendo que o Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova alienação. As comunicações ao devedor fiduciante nos endereços físicos do contrato bem como eletrônico informando as datas, local e horário da praça foram enviadas na forma do artigo 27, Parágrafo 2º - A, da Lei 9.514/97. Mais informações no escritório da leiloeira no End. Av. Nove de Julho, nº 5593, Cjo. 102-A Jardim Paulista- São Paulo/SP – CEP: 01407-913 e também através dos e-mails: leiloes@bcoleiloes.com.br e necessariamente com cópia para retomada@bcoleiloes.com.br. **MARCELE ARIANE PAULINO LEITE GARCIA**, Leiloeira Oficial - JUCESP nº 1402.